



Andersson
Elffers
Felix

Regioscan woonbeleid – definitief

In opdracht van Ministerie van BZK

14-09-2021

Inhoud

1. Opdracht regioscan

2. Regio Noord-Holland Noord

3. Regio Deventer Zwolle Apeldoorn

4. Regio Amersfoort

5. Conclusie

Bijlage: betrokken personen en documenten

Aanleiding en vraag

Aanleiding

- Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft in 2019 en 2020 woondeals gesloten met zes regio's.
- De Tweede Kamer heeft de wens geuit om ook in andere regio's woondeals te sluiten. Specifiek gaat dit om de regio Noord-Holland Noord, Deventer-Apeldoorn-Zwolle en Amersfoort (moties Koerhuis, Koerhuis-Terpstra en Koerhuis Dik-Faber).
- Daarnaast denkt het ministerie van BZK na over het vormgeven van de gebiedspecifieke beleidsinstrumenten.

Uw vraag

- Het ministerie van BZK heeft aan adviesbureau AEF gevraagd om een regioscan te ontwikkelen en toe te passen. In dit document beschrijven we beknopt de opzet van de regioscan en vullen we de scan in voor de drie regio's:
 - Regio Amersfoort: een woondeal addendum bij de eerder getekende woondeal regio Utrecht is in juli 2021 ondertekend.
 - Regio Deventer – Apeldoorn – Zwolle en Noord-Holland Noord: hier leeft de Tweede Kamer moties voor aangenomen om woondeals te sluiten met de regio's.

- De drie regio's verschillen qua samenstelling, omvang, geschiedenis en soorten opgaven. Doordat de drie onderzochte regio's in verschillende stadia van de samenwerking zitten (van al langer tot relatief kort geleden gestart), verschilt de mate van detailniveau waarin de regioscan de opgaven beschrijft. Dit zegt echter niets over de mate waarin de opgaven hoger of lager zijn.
- De regioscan vat de belangrijkste opgaven en cijfers per regio samen en bekijkt welke rode draden te ontwaren zijn. Dit reflecteert maar in beperkte mate de gehele achtergrond en nuances van de individuele regio's.

Doel

- Het doel van de scan is het in kaart brengen van de problematiek op de woningmarkt in regio's en de mate waarin een gebiedsgericht instrument in de regionale opgave kan voorzien. Zo kan het ministerie van BZK de afweging maken voor het vormgeven van gebiedsgerichte inzet op de woningmarkt in een bepaalde regio.
- Deze scan is nadrukkelijk geen besluitvormingsmiddel dat antwoord geeft op de vraag of er regionale afspraken nodig zijn en zo ja in welke vorm dit dan nodig is. Deze afwegingen zijn afhankelijk van politiek-bestuurlijke keuzes. Wat de rol van het Rijk is, hangt mede af van de weging van de ernst van de situatie en de mate waarin selectiviteit van regiospecifieke afspraken wenselijk en noodzakelijk wordt geacht.

Verantwoording onderzoek

- Dit traject bestond uit de volgende stappen en activiteiten:
 - **Ontwikkelen regioscan.** In gesprek met ambtenaren van het ministerie van BZK hebben we relevante aspecten van de regioscan geïdentificeerd. Op basis hiervan hebben we een concept opgesteld. Na afstemming over de inhoud met het ministerie van BZK hebben we de definitieve scan opgesteld.
 - U vindt de bestanddelen van de scan op de volgende pagina
 - **Toepassen regioscan.** In de drie regio's hebben we informatie opgehaald via gesprekken en een documentstudie. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen staat in de bijlage.
 - Daarnaast hebben we informatie over de inhoudelijke opgave opgehaald uit beschikbare landelijke onderzoeken. Op deze manier betrekken we eenduidige informatie
 - Het vullen van criteria gebeurt op basis van feitelijke (zoveel mogelijk cijfermatige) documenten en onderzoeken over de stand van de woningmarkt. Een kwantitatieve vergelijking is bij een deel van de criteria mogelijk. We kijken bijvoorbeeld naar de cijfers van de regio ten opzichte van landelijk gemiddelde en woondealregio's over verschillende cijfers.
- NB: Bij de kwantitatieve cijfers maken we zoveel mogelijk gebruik van vergelijkbare (landelijke) onderzoeken. Hierbij baseren we ons noodzakelijkerwijs op verschillende soorten regio-indelingen (gemeente, woningmarktregio, COROP). De drie regio's zijn geen eenduidige juridische entiteiten waar gegevens over verzameld worden. Dit maakt de cijfers minder nauwkeurig en soms ingewikkelder om te vergelijken.

Invulling scan 1/2

- **Scope:** De regioscan richt zich op de middellange termijn: wat is de opgave op de periode tot 2030? Woonbeleid (nieuwbouw en bestaande voorraad) staat voorop. De ontwikkelingen en uitdagingen op het gebied van aanpalende ruimtelijke thema's (mobiliteit, klimaat, groen en landbouw) worden ook beschreven. De keuzes en ontwikkeling op deze thema's hebben direct of indirect verband met de woningbouwopgaven.
- De periode 2030 tot 2040 kent ook grote opgaven. Deze beschrijven we deels maar vormen niet de kern van de regioscan. De huidige knelpunten zijn de belangrijkste focus.
- De scan beschrijft per regio twee dimensies en weegt uiteindelijk de opgaven: de inhoudelijke opgave en de toegevoegde waarde van een vorm van regiospecifieke afspraken.
- Excessen: O.a. omvang van problematiek betaalbaarheid en (malafide) verhuurderschap en tekorten in het lage en middensegment
- Sociale vernieuwing: Noodzaak tot stedelijke vernieuwing a.d.h.v. ontwikkeling leefbaarheid en de verwachte impact regio op productie, kwaliteit en voorzieningenniveau.
- Integrale gebiedsontwikkeling: opgave met het oog op nieuwe woningbouwlocaties en o.a. verstedelijking (bereikbaarheid)
- Naast de opgave per criterium kijken we ook naar de impact van de verschillende criteria. Vier individueel overzichtelijke opgaven kunnen in gezamenlijkheid alsnog groot zijn.

1. Inhoudelijke opgave: Doel van de eerste dimensie is de feitelijke situatie op de regionale woningmarkt in kaart te brengen. De dimensie bevat vier aspecten:

- Versnelling: Productie woningbouw en behoefte aan woningen

Invulling scan 2/2

2. Toegevoegde waarde: Deze tweede dimensie licht toe of regiospecifieke afspraken tussen regio en rijk kunnen bijdragen aan het oplossen van de in de eerste dimensie gesignaleerde knelpunten. Het kan namelijk ook zo zijn dat knelpunten meer het gevolg zijn van generiek beleid en dat regiospecifieke afspraken maar in beperkte mate iets aan de gesignaleerde knelpunten kunnen doen.

- De tweede dimensie bevat drie criteria, met betrekking tot de noodzaak van gebiedsspecifieke inzet van de rijksoverheid:
 - Behoeftte aan rijksinzet in de regio: aan welke vorm van inzet anders dan generiek instrumentarium bestaat een behoefte, en welke knelpunten worden opgelost door de inzet? Bijvoorbeeld overleg, toegang tot financiering, regelen randvoorwaarden (denk aan betaalbaarheid), bieden uitzondering op wet- en regelgeving, capaciteit, specialistische kennis of andere randvoorwaarden?
 - Bestaande inzet mogelijkheden: Toelichting op huidige (eventueel recent gemaakte) afspraken over inzet en raakvlakken daarmee
 - Overzicht van bestaand (gebiedsgericht) instrumentarium vanuit het Rijk voor deze regio en de (daarmee expliciet te maken) criteria voor het inzetten hiervan. Bijvoorbeeld Woningbouwimpuls (WBI), Verstedelijkingsstrategieën (Stedelijk Netwerk Nederland), Volkshuisvestingsfonds, Versnellingsafspraken.
- **Weging.** De scan per regio sluit af met de weging van de opgehaalde informatie. Daarbij beschrijven we twee aspecten:
 - Relatie tussen de opgaven, wensen en het beschikbare instrumentarium. In hoeverre sluiten de inhoudelijke noodzaak en toegevoegde waarde van betrokkenheid van het Rijk aan op elkaar?
 - Rol van regionale partijen hierbij. Welke gemeenten, provincie(s) en andere partijen zijn betrokken?
- In de duiding van de opgaven en meerwaarde baseren we ons voor een deel op de input die de regio's ons hebben gegeven. Er liggen vaak geen neutrale onderzoeken die aangeven in welke mate de inzet van een bepaald instrument van het rijk de aangegeven knelpunten op zou lossen.
- Dit laatste onderdeel is inventariserend geformuleerd, niet concluderend. De uitkomst van de scan is een objectieve weging van de beschikbare informatie over nut en noodzaak hiervan, geen 'ja' of 'nee'.

Verskillende databronnen voor het 'scannen' regio

- Voor elk van de drie regio's hebben we een reeks gegevens verzameld. Uit verschillende landelijke, provinciale en regionale onderzoeken zijn nog veel meer criteria te verzamelen. We hebben er voor gekozen om een beperkte set van gegevens te verzamelen om de scan enigszins overzichtelijk te houden.
- We hebben verschillende soorten informatie verzameld, om een beeld te geven van de verschillende aspecten die de aard en omvang van de knelpunten op de woningmarkt weergeven.
- Het betreft bijvoorbeeld data over de ontwikkeling van aantal inwoners, de behoefte aan woningen, ontwikkelingen in de prijzen en te bouwen (sociale) huur- en koopwoningen, en in hoeverre de woningmarkt op andere manieren tekenen vertoont van sterkte toename en oververhitting. Tot slot hebben we ook gekeken naar de leefbaarheid.
- De regioscan bevat gegevens uit verschillende geografische gebieden: landelijk, provinciaal, regio's (Corop/woonmarkt/etc.) en (centrum)gemeenten. Dit komt omdat er geen eenduidige geografische eenheid is voor alle verschillende indicatoren. Dit maakt de indicatoren minder eenduidig maar is niet te voorkomen doordat er niet altijd cijfers worden verzameld met de scope van de regio's.
- De cijfers zijn veelal gemiddelden, wat niet altijd de slechte score van specifieke wijken of gebieden laat zien.

Indicatoren regioscan

Algemene gegevens inwoners

- Inwoners: absoluut en relatieve toename (ABF, Bevolkingsgroei)
- Huishoudens: absoluut en relatieve toename (CBS)
- Percentage vergrijzing (Primos prognose 2019)

Gegevens over de woningmarkt

- Aantal te bouwen huizen, tot 2030 en/of 2040
- Tekort absoluut (ABF dashboard regio)
- Tekort sociale huur
- Realisatiegraad sociale huurwoningen (Onderzoek Opgaven en middelen, bijlage 1)
- Plan capaciteit ten opzichte van woningbehoefte
- Netto plan capaciteit (Monitor 2020, N-H)
- Soort geplande woningen tot 2025 (idem.)
- Wachttijden sociale huur
- Huurprijs corporatiewoningen (Aedes, data centrum)
- Gemiddelde huurprijs/maximale huur (idem.)
- Koopwoningen looptijd/verkooptijd (Dynamis, 2019)
- Koopwoningen prijs per m2 (idem.)
- Afwijking van vraagprijs bij verkoop (CBS, 2020)
- Plaats op verhitte gemeente index (BDP, 2021)
- Netto huurquote (WoON 2018/Dashboard BZK)
- Leefbarometer: gemiddelde score en wonen score
- Relatieve kosten (des)investeringen DAEB voorraad (Onderzoek Opgaven en middelen, bijlage 3)
- Gezondheid (WoON 2018/Dashboard BZK)



Regio Noord- Holland Noord

De gemeenten in de regio werken steeds meer samen

- De regio Noord-Holland Noord (NHN) bestaat uit drie subregio's: West-Friesland, Kop van Noord-Holland (of Noordkop), Regio Alkmaar (zie kaart rechts).
- De drie subregio's kennen elk hun eigen dynamiek. Zo zijn West-Friesland met Hoorn en de Regio Alkmaar meer verstedelijkt. Deze stedelijke dynamiek leidt tot meer vraag naar woningen en grotere druk op de bereikbaarheid dan in de Kop van Noord-Holland. Tegelijk zijn er op het gebied van mobiliteit ook duidelijke verbindingen tussen de meer zuidelijke en noordelijke delen van de regio, bijvoorbeeld via de intercityverbinding.
- De woningbehoefte neemt toe in een deel van de regio.
- De banden binnen de regio op het gebied van woonbeleid zijn de afgelopen jaren versterkt. Zo trekken de gemeenten sterker dan voorheen op door het opstellen van een eigen woondeal. Deze is in 2020 getekend door de gemeenten, in 2021 ook door de provincie Noord-Holland en een bereikbaarheidsvisie.
- De provincie Noord-Holland heeft zich gecommitteerd aan de opgaven door het ondertekenen van de Woondeal met de gemeenten. Daarnaast heeft de provincie op diverse andere terreinen ingezet om te werken aan het de opgaven in de woningmarkt en specifiek de versnelling van woningbouw. Bijvoorbeeld via De woonagenda (2020) en de recente versnellingsaanpak met extra subsidie voor gemeenten (2021) en masterplan wonen (2021).
- Op het gebied van bereikbaarheid hebben Alkmaar en Hoorn een Regionale verstedelijkingsstrategie opgesteld voor hun gebied.
- Daarnaast is de relatie met corporaties en private partijen goed geborgd via de Woningmakers. Dit wordt bijvoorbeeld gedaan voor het vormgeven van 'marktrealistische programmering' (brochure), waarbij ook de plannen van ontwikkelaars en corporaties worden meegenomen in samenwerking met de Woningmakers.



De regio Noord-Holland Noord. Bron: Local Focus

Nabijheid van de MRA heeft effect op woningmarkt NHN

- Tussen de regio en de MRA bestaat een wisselwerking vanwege woonwerkverkeer en de overloop van de MRA woningmarkt in die van NHN. Deze ontwikkeling wordt vooral gedreven door opgaven die regio overstijgend zijn of waarvan ontwikkelingen in de MRA ook te zien zijn in NHN.
- Krapte op de woningmarkt in de MRA zorgt bijvoorbeeld voor toename van de verhuisstroom vanuit de MRA doordat een (klein) deel van de bewoners van de MRA naar NHN verhuist. Dit vergroot de vraag naar woningen in de regio NHN en vervolgens voor meer woon- en werkverkeer tussen MRA en NHN. Een deel (zo'n 15%) van de opgave in de MRA kan worden opgevangen NHN, zo wordt aangegeven in de Woningbouwpropositie Holland boven Amsterdam (2020).
- De wederzijdse afhankelijkheden worden steeds breder erkend, door beide regio's. Zo wordt in het aanpak Bereikbare steden nagedacht over de opgaven op het gebied van wonen, economie en bereikbaarheid van negen steden om de MRA heen. De aanpak is opgesteld door de gemeenten en de MRA, naar aanleiding van de provincie Noord-Holland. Alkmaar en Hoorn maken hier deel van uit naar aanleiding van een bestuurlijke afspraak, omdat zij steeds meer deel uitmaken van het daily urban system van de MRA. Deze aanpak richt zich op de kansen en opgaven in de stadsharten van de betrokken gemeenten.
- De verstedelijkingsstrategie van de MRA (Verstedelijkingsconcept, 2021) neemt de regio NHN maar beperkt mee. NHN ziet dit als een gemiste kans. Wel beslaat de strategie op dit moment ook de corridor Amsterdam-Hoorn. Specifiek de spoorweg en de A7 wordt de bereikbaarheid in Hoorn en het bedrijventerrein Boekelermeer (geen woningen) in Alkmaar (conform bestaande afspraken) verbeterd.
- De samenwerking tussen NHN en de MRA zou wat deze eerste regio betreft dus nog intensiever kunnen. Er zijn geen afspraken gemaakt tussen de regio's over de wisselwerking tussen de woningmarkten in beide regio's en het eventueel opvangen van krapte in de MRA binnen NHN.

De regio kent generieke en specifieke knelpunten

Welke knelpunten zijn er? Hiervoor baseren we ons met name op de knelpunten en opgaven die de gemeenten hebben benoemd, in gesprekken en regionale documenten.

Wonen

- Versnelling. De grootste opgaven zijn met name productiecapaciteit / realisatiecapaciteit. Door een gebrek aan realisatiecapaciteit lukt het de komende jaren niet om snelheid te maken en voldoende nieuwbouw woningen te realiseren. Na 2025 speelt ook een gebrek aan harde plancapaciteit, maar dit zal de komende jaren naar verwachting verbeteren.
 - Op dit moment zijn er volgens de analyse van de regio voldoende binnenstedelijke locaties beschikbaar vanaf 2025 maar ontbreekt het aan realisatiecapaciteit. De prognose van de provincie laat zien dat er tot 2030 voldoende locaties binnen de steden zijn.
 - De ontwikkeling richt zich sterk op de gebieden langs de Hoornse lijn en de Zaanlijn. Voorbeelden zijn respectievelijk Holenkwartier in Hoorn en Kanaalzone en stationslocatie in Alkmaar, de stationsomgevingen van Uitgeest en Heerhugowaard.
 - Daarnaast speelt er volgens de regio een gebrek aan buitenstedelijke locaties. Uit de prognose van de provincie blijkt dat er ook voldoende locaties zijn die binnen de kaders van de provincies passen. Een deel van de locaties is in ieder geval bekend (Woonakkoord Alkmaar 2021). Op sommige potentiële woningbouwlocaties zitten nu bedrijven. De provincie en gemeenten zijn op dit moment in gesprek om de mogelijkheden te verkennen voor het veranderen van de bestemming.
- Qua doelgroepen wil de regio vooral focussen op het bouwen van betaalbare woningen voor starters, doorstromers en alleenwonenden. Zo is er een tekort aan passende woningen voor ouderen (Brochure Woondeal, 2020; Woonakkoord Alkmaar, 2021).
- Excessen. De regio kampt met een gebrek aan passende woningen. Omdat het aantal arbeidsmigranten hoog is vanwege de nabijheid van de regio groot Amsterdam en werk in NHN zelf, wordt voor de huisvesting van deze groep aandacht gevraagd. Specifiek met de Kop van Noord-Holland en de provincie loopt op dit moment een traject om deze problematiek aan te pakken.
- Sociale vernieuwing: de kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit buiten de grote steden is niet overal goed. Hier is te zien dat regio twee verschillende dynamieken kent (druk op de woningmarkt en wegtrekkende bewoners en daling van het voorzieningenniveau)
 - Corporaties ontbreekt het aan de financiële middelen voor stedelijke vernieuwingsprojecten.
 - Versterken agglomeratiekracht naar het Noorden draagt bij aan de vitaliteit van de regio. (NOVI polycentrische MRA en Propositie Bereikbare steden, 2021).

De regio kent ook enkele (grote) ruimtelijke opgaven

Ruimtelijke opgaven naast wonen

- De regio ziet de woonopgave en de mobiliteitsopgave als integraal verbonden. Bij integrale gebiedsontwikkeling is het vergroten van de capaciteit op spoor en weg deze relatie een belangrijk aspect (Een bereikbaar Noord-Holland Noord, 2021).
- De belangrijkste opgaven zijn;
 - Het daily urban system tussen de regio's NHN en MRA versterken en faciliteren (Aanpak Bereikbare steden, 2020) De intercityverbinding Den Helder – Sloterdijk functioneert goed maar is beperkt robuust en bevat onvoldoende ongelijkvloerse spoorse doorsnijdingen en hoogfrequent spoor (Samenwerkingsafspraken regionale verstedelijkingsstrategie, 2018).
 - De Zaancorridor van MRA tot aan Heerhugowaard uitbreiden. Samen met de provincie is hier reeds een perspectief op gemaakt.
 - De Hoornse lijn versterken. Opgave is verhogen aandeel OV in de *modal split*. Deze is nu erg laag (Ontwikkelagenda Hoornse Lijn, 2020). Er zijn op dit moment al goede afspraken gemaakt in het kader van de aanpak Bereikbare Steden. Dit betreft met name de om de Actie- en Uitvoeringsagenda de komende jaren uit te werken. De uitvoering vraagt aandacht in de vorm van financiering en (gelijktijdige) uitvoering in samenhang met woningbouw.
- Het domein leefomgeving kent ook verschillende uitdagingen. De omgevingskwaliteit is op onderdelen niet op orde. Denk aan stikstofproblematiek en het gebrek aan ruimte voor het bouwen van nieuwe woningen en waterrobuustheid (Verstedelijkingsstrategie Regio Alkmaar-Hoorn, 2020).

Een deel van de regio verwacht tot 2030 te groeien

- ▶ Het totale aantal inwoners en huishoudens in de regio neemt de komende jaren toe. Deze toename is relatief kleiner dan in heel Nederland van 2021 tot en met 2030. De druk op de steden, met name Alkmaar en Hoorn, en de omgeving daarvan, is relatief sterk ten opzichte van de rest van de regio.
- ▶ Tegelijk zijn er ook veel gemeenten met een meer landelijk karakter. Daar is de opgave meer gericht op het behouden of versterken van het voorzieningenniveau. Dit betreft met name de Kop van Noord-Holland.
- ▶ De vergrijzing in NHN neemt de komende jaren toe. In het noorden en de kleine kernen is deze ontwikkeling sterker. Specifiek voor de Kop van Noord-Holland zien we respectievelijk een lichte (Regio Alkmaar) tot middelgrote (West-Friesland) en grote vergrijzing (in de Kop van Noord-Holland). Omdat het aantal huishoudens door daling van het aantal personen per huishouden nog wel stijgt, trekt dit een extra wissel op het vinden van voldoende passende woningen voor mensen die nu in een sociale huurwoning of koopwoning wonen die minder makkelijk toegankelijk zijn.

Jaar	Inwoners absoluut (ABF, bevolkingsgroei)	Inwoners toename relatief	Huishoudens absoluut (CBS,	Huishoudens toename relatief	Vergrijzing % 75+ (Primos prognose 2019)
2021	760.000	Nvt	340.330	nvt	
2025	770.000	1,4% (NL 2,3%)	351.520	3,3% (NL 3,7%)	9,3
2030	783.00	3,1% (NL 5,1%)	363.850	6,9% (NL 7,8)	10,4

De huizenmarkt staat onder druk

- ▶ Het tekort aan nieuwe woningen stijgt richting 2025 en blijft hoog in de jaren daarna. Het tekort is wel lager dan dat in de regio's waar eerder woondeals mee zijn gesloten.
- ▶ De financiële slagkracht van woningcorporaties om voldoende huizen te bouwen is niet voldoende. Daarnaast laat een lage realisatiegraad zien dat corporaties in de regio moeite hebben met het realiseren van de plannen. In algemene zin (dzw niet specifiek voor deze regio) komt dat door wetgeving, normen, stijgende kosten en belastingen (Staat van de corporatiesector, 2020).
- ▶ De plancapaciteit is voldoende om te voldoen aan de woningbehoefte (Monitor 2020, N-H). De ambitie van de regio is hoger dan de berekende woningbehoefte.
- ▶ Een groot deel van de woningen bestaat uit appartementen en grondgebonden woningen.

Jaar	Tekort absoluut(ABF dashboard)	Tekort Relatief(ABF)	Hele regio Realisatiegraad social (Opgave en middelen)	Plancap. tov woningbehoefte
2021	9.170	-2,7% (NL -3,5)	98%	86%
2025	10.670	-3% (NL -3,8, woondeals 5,70)	99%	
2030	7.350	-2% (NL -2,7, woondeals -3,8%)	99%	

Regio	Ambitie nieuwbouw 2030* (opgave regio)	Netto plancap. 2040 (ABF)
Alkmaar	23.000 (prognose), daar boven op	33.500
West-Friesland	40.000 (ambitie), afhankelijk van prognose provincie of ambitie regio	14.000
Kop v N-H		

Te bouwen woningen concentreren zich in de steden

Toelichting op de ambitie van de nieuwbouw tot 2030

- De ambitie is om tot 2030 minimaal 23.000 woningen te bouwen om het tekort in te lopen en in de nieuwe behoefte te voorzien.
- De regio zelf geeft aan een hogere ambitie te hebben: aanvullend op de 23.000 woningen is de ambitie om een extra 40.000 nieuw te bouwen woningen tot 2030. Dit is echter hoger dan de prognoses van ABF en provincie laten zien (Bid woningbouwpropositie, 2018), maar ook bij deze ambitie is er voldoende plancapaciteit.
- Een groot deel daarvan wordt naar verwachting binnenstedelijke versnellingslocaties in twee grote gemeenten gebouwd. Veruit het grootste deel van de geplande en gewenste woningen wordt gebouwd in de grootste gemeenten.
- Specifiek voor Hoorn en Alkmaar, de twee grootste gemeenten, gelden de volgende beoogde aantallen:
 - Langs de Hoornse lijn: ca. 12.000 woningen op binnenstedelijke locaties in Hoorn; zoeklocaties lijn Hoorn-Enkhuizen (Brochure Woondeal, 2020). Specifieker is de wens om in Hoorn 2.900 (2021-2025), 3.500 (2026-2030) woningen te bouwen in het *stadshart*. Het financiële tekort per woonequivalent is hiervoor 13.327, met een totaal publiek tekort van 90 miljoen, vooral in facilitaire zaken (Bereikbare steden, 2020).
 - Langs de Zaanlijn: Alkmaar 15.000 woningen Kanaaloever. Specifieker is de wens om in Alkmaar in het stadshart 3.100 (2021-2025), 3.000 (2026-2030) woningen te bouwen. Het financiële tekort per woonequivalent is hiervoor 18.743. Het totale publiek tekort is hiervoor op dit moment 127 miljoen, met name voor bovenwijkse investeringen en facilitaire zaken.

Huurmarkt en koopmarkt verschillen qua omvang van de knelpunten

- ▶ De gemeenten Alkmaar en Hoorn kennen een vrij verhitte woningmarkt terwijl die in Den Helder relatief ruim is (gedefinieerd als het aantal keuzemogelijkheden van kopers op de woningmarkt, volgens NVM cijfers). Dit is ook terug te zien in de wachttijd voor sociale huurwoningen.
- ▶ Huur: de realisatiegraad van sociale huurwoningen is de komende jaren niet voldoende. De wachttijden verschillen in de regio, met uitschieters in Hoorn. De prijzen van sociale huurwoningen zijn relatief weinig gestegen.
- ▶ De ontwikkeling van de koopmarkt is te zien dat er sprake is van krapte, ook al staan de relatief goedkope woningen vrij lang te koop. De krapte geldt dus niet voor de gehele woningmarkt even sterk.

	Verhitte gemeente plaats	Wachttijd en sociale huur	Huurprijs corpo woningen	% Gem. huurprijs / max. huur	Prijsontwikkeling koop (Corop)	Looptijd verkoop (Q2 2019)	M2 prijs woonhuis	Afwijking prijsvraag	Leefbarometer-totaal	Leefbarometer-wonen
Alkmaar	62	7 jaar, 7 maanden			9,6	49 dagen	2.575	2,5%	Goed	Gemiddeld
Hoorn	74	9 jaar 2 maanden	1,8% (NL 2,7%)			71		4,3%	Goed	Gemiddeld
Den Helder	293	2 jaar 10 maanden		69%	9,7 (Kop v N-H)	Onbekend	2.325	Onbekend	Ruim voldoende	Ondergemiddeld

Behoeft vanuit regio heeft verschillende aspecten 1/2

De regio ziet meerwaarde van aanvullende inzet van het rijk op de volgende punten.

▸ Algemeen

- Doel van de regio is een formele erkenning van hun ambitie voor de woningbouw. De huidige taakstelling is wat de gemeenten betreft te laag. Daarbij gaat het om het in samenhang brengen van verschillende zaken die lopen en aanspraak maken op deel hiervan wat nu niet lukt door het instellen van een formeel (voortgangs)overleg.
- Versnelling: inzet van het rijk is door de regio gewenst om meer gezamenlijke urgentie te creëren. Een woondeal die het rijk ook ondertekent zorgt volgens de regio voor meer bewustzijn, urgentie en agendering van de problematiek. Specifiek is de wens van de Regio Alkmaar - Hoorn om het 15e Versnellingsgebied van Nederland te worden.

Binnenstedelijk heeft de regio behoefte aan:

- Financiële steun bij onrendabele top en bij uitplaatsen bedrijven (Brochure Woondeal, 2020).
- Het vinden van alternatieve bedrijventerreinen voor bedrijven die uitgeplaatst worden voor nieuwbouwlocaties.

- Het verbinden van mobiliteit en woningbouw en knooppunt ontwikkeling, in lijn met onder andere de Aanpak Bereikbare steden en het OV knooppunten beleid.
- De ladder voor duurzame verstedelijking dient volgens de regio ruimhartiger toegepast te worden om meer nieuwbouw op de lagere treden van de ladder mogelijk te maken. Tevens is de doorstroming laag, dus dit meer faciliteren is volgens de regio ook van belang.
- Daarnaast is er een behoefte aan meer leren over bouwen in die gebieden, hierover in gesprek met expertteam woningbouw van ministerie van BZK. Hier speelt ook wens van regio om in gesprek met provincie te kijken waar bedrijven naar verplaatst kunnen worden.
- Verbeteren van vervoer (o.a. verbeteren OV, ketenmobiliteit, knooppunten (Brochure Woondeal, 2020).
- In relatie tot met name dat laatste punt is er de wens tot meer overleg op rijksniveau tussen BZK en IenW over samenhang tussen woningbouw en bereikbaarheid. Dit betreft middelen voor het oplossen van de mobiliteitsopgave. Specifiek over o.a. verstedelijking en andere opgaven is de inzet van andere departementen dan alleen het ministerie van BZK nodig. Dit betreft met name de invloed die BZK richting bijvoorbeeld IenW en LNV kan uitoefenen omdat het de regio hier zelf aan invloed ontbreekt.

Behoeft vanuit regio heeft verschillende aspecten 2/2

- Qua regelgeving: zoekt de regio experimenteerruimte, ook omdat nog niet vooraf te zeggen is wat de juridische hindernissen precies zijn. Bijvoorbeeld een werkwijze voor adaptief programmeren die ook RvS toets doorstaat.
 - De Regio Alkmaar heeft hier samen met het ministerie van BZK een Toolkit hiervoor ontwikkeld.
- Excessen/doelgroepen: hier liggen grote opgaven voor huisvesting van arbeidsmigranten en revitalisering verblijfsrecreatie. Voor deze laatste twee onderwerpen is de behoefte aan pilots (Verstedelijkingsstrategie, 2020).
 - Betaalbaarheid zijn ook wensen op (onrendabele top), maar dit lijkt niet per se op te lossen met behoefte.
 - Korting op de verhuurdersheffing of maatregelen die op een andere manier de druk bij corporaties verlichten (bv. regiogerichte subsidies om tekorten weg te werken) ziet de regio ook als passend en nodig.

Huidige middelen lijken niet geheel te voldoen

Bestaande mogelijkheden

- De regio maakt ten dele al gebruik van het bestaande instrumentarium dat landelijk wordt aangeboden:
 - De regio heeft deels middelen vanuit de Woningbouwimpuls (WBI) toegekend gekregen (WBI, 2020) In de eerste tranche betrof dit Alkmaar en Hoorn. De tweede tranche bevatte geen projecten in deze regio in.
 - Het Volkshuisvestingsfonds (VHF) is geen van de steden voor in aanmerking gekomen (Kamerbrief toekenning aanvragen Volkshuisvestingsfonds, 2021). Het ontbrak aan de capaciteit om een aanvraag in te dienen.
 - De regio is geen NOVI-gebied en heeft geen regiodeal gesloten.

Potentiële meerwaarde rijksinzet

- Gegeven de behoefte van de regio en de huidige mogelijkheden heeft inzet van het rijk potentiële meerwaarde op de meerdere terreinen.
- Stroomlijnen van overleg en één overkoepelend beeld voorkomt dat er verschillende trajecten door elkaar gaan lopen, zoals lobby richting

Tweede Kamer en Ministerie van BZK

- Sterker koppelen van uitdagingen MRA aan die van de Kop van Noord-Holland, waar dit nu nog niet gebeurt.
- Daarnaast bieden aanvullende middelen meer mogelijkheden voor woningbouw en versnelling daarvan.
- Specifieke onderdelen:
 - De regio geeft aan dat de regelingen om gemeenten middels een flexibele schil van capaciteit te voorzien niet altijd voldoen. De provincie Noord-Holland geeft aan dat voor kleine en grote gemeenten regelingen bestaan.

Weging

- We zien de volgende conclusies op basis van de opgaven en de meerwaarde, aangegeven door de regio.
- De regio bevat uiteenlopende gebieden. Zo zijn er verschillende grotere steden die sterk worden beïnvloed door de nabijheid van de MRA. Hier is de krapte op de woningmarkt steeds meer te zien. Specifiek in de Kop van Noord-Holland gaat het eerder om het passend houden van de bestaande woningvoorraad en het op peil houden van de leefbaarheid. De grootste opgaven liggen in stedelijk gebied. Elders in de regio zijn er ook nieuwbouwplannen, maar is het tekort kleiner. Dit is met name te zien in de kleinere kernen en in de Kop van Noord-Holland. Daar gelden niet zozeer (grote) aantallen nieuw te bouwen woningen als de uitdaging. Het gaat er meer om de combinatie van wonen, landbouw en recreatie en hoe deze te combineren. Qua woningbouw spelen met name leefbaarheid en betaalbaarheid.
- De opgaven van de regio zijn groot. Een deel van de opgaven wordt al aan gewerkt. Er is voldoende plancapaciteit te zijn om het minimum van 23.000 woningen te bouwen tot 2030. De provincie committeert zich expliciet aan de opgave om nieuwe woningen te bouwen. Daarbij gaat de provincie uit van 25.000 woningen tot 2030 (hetgeen hoger is dan uit de ABF cijfers blijkt).
- De plancapaciteit tot 2030 is ruim 42.000 woningen. De plancapaciteit is dus meer dan voldoende.
- De opgave lijkt de komende jaren niet zozeer (harde) plancapaciteit te betreffen als wel de kennis en capaciteit voor de realisatie van het minimum aantal woningen. Met name de grote binnenstedelijke opgaven in de steden vragen daarbij specialistische kennis die op dit moment onvoldoende aanwezig lijkt bij de gemeenten.
- Afhankelijk van het aantal te bouwen woningen (de minimum benodigde hoeveelheid of de ambitie) wordt de druk op de infrastructuur verder verhoogd. Het vraagt aanvullende investeringen om deze tijdig te voorkomen of te beperken.

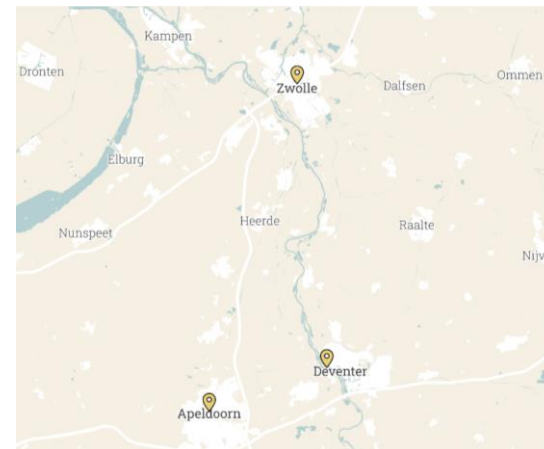


Regio Deventer Zwolle Apeldoorn

/Andersson Elffers Felix

De regio trekt samen op maar bestaat uit verschillende delen

- Deze regio beslaat drie grote gemeenten: Deventer-Zwolle-Apeldoorn (zie kaart rechts). De regio ligt binnen de provincie Gelderland en de provincie Overijssel.
- Als geheel trok de regio voorheen niet gezamenlijk op. Dit maakt het soms ingewikkelder om in uitspraken te doen over de opgaven dan wellicht in andere regio's het geval is.
- Omdat de relevante indicatoren niet voor de regio worden verzameld hebben de kwalitatieve en kwantitatieve gegevens helaas betrekking op meerdere geografische gebieden. Dit maakt de vergelijking niet altijd gemakkelijk maar is door het ontbreken van eenduidige data niet te voorkomen.
- Binnen de regio wordt gewerkt binnen twee samenwerkingsverbanden: de Cleantech regio en de regio Zwolle. Binnen de Cleantech regio (waaronder Apeldoorn en Deventer vallen) wordt op dit moment al samengewerkt. Zo heeft de regio een woonagenda (uit 2018, herijkt in 2020).
- In West-Overijssel (waaronder Zwolle en Deventer vallen) wordt door de West-Overijsselse gemeenten en provincie samengewerkt aan de woonopgaven en is begin 2021 een Woonagenda West-Overijssel vastgesteld. Deze bevat onder meer een versnellingsaanpak.
- Tevens zijn er belangrijke relaties tussen Apeldoorn en Zutphen en Zwolle en Kampen. Met betrekking tot een eventuele woondeal laten Zutphen en Kampen zich vertegenwoordigen door respectievelijk Apeldoorn en Zwolle.
- Binnen de regio is sprake van twee *daily urban systems*: Zwolle en Apeldoorn/Deventer. De krapte op de woningmarkt is de afgelopen jaren duidelijk toegenomen. Dit heeft mede te maken met 'overloopeffecten': naast toestromen uit het noorden en het oosten van het land nemen de verhuizingen uit de Randstad toe.
- De regio trekt gezamenlijk op om zoveel mogelijk aan de woonopgave te voldoen en te komen tot oplossingen voor gerelateerde ruimtelijke en sociale opgaven
- We onderscheiden in de analyse de zoveel mogelijk de verschillende steden en de (landelijke) gebieden daartussen.



De regio Deventer Zwolle Apeldoorn. Bron: Local Focus

De opgaven op het gebied van wonen zijn divers

Welke knelpunten zijn er? Hiervoor baseren we ons met name op de opgaven die de regio heeft benoemd, in gesprekken en regionale documenten.

Wonen

- De regio probeert het verder 'overkoken' van de woningmarkt te voorkomen. Hiervoor zet de regio verschillende instrumenten in. Zo worden samenwerkingsverbanden opgezet om continue te blijven bouwen en de bestaande plannen te versnellen. Om op nieuwbouwlocaties voldoende betaalbare woningen te kunnen bouwen werken gemeenten en marktpartijen meer samen. Dit zijn Concillium in Zwolle en Platform Wonen Deventer.
 - De grootste opgaven rondom de versnelling van de woningbouw zijn de komende jaren vooral productiecapaciteit en realisatiecapaciteit. De plancapaciteit is al verhoogd door extra inspanningen van de gemeenten, bijvoorbeeld middels het versnellingsaanbod van Kampen en Zwolle.
 - Veel locaties zijn in beeld. Binnenstedelijk liggen veel interessante maar ingewikkelde gebieden. Deze liggen centraal in de stad maar vragen bijvoorbeeld het uitplaatsen van bedrijven, bodemsanering en andere voorbereidingen. Bijvoorbeeld het gebied Veldhuis in Apeldoorn, waar onder meer een verffabriek worden uitgeplaatst. Dergelijke projecten kosten relatief veel middelen en gaan door procedures langzamer dan wenselijk. De middelen voor woningbouw zelf zijn aanwezig, niet voor de aanvullende (randvoorwaardelijke) vereisten.
- Knelpunten bij de corporaties spelen ook mee. Het gebrek aan investeringsvermogen door de verhuurdersheffing verlaagt het aantal woningen dat nieuw gebouwd kan worden en de opgaven rondom onderhoud en duurzaamheid van de bestaande voorraad.
- De woningmarkt is onvoldoende inclusief (Woonagenda West-Overijssel, 2021). Daarbij speelt de betaalbaarheid van de bestaande voorraad en nieuwbouwwoningen een rol. Er zijn te weinig huizen voor middeninkomens. De markt richt zich in de regio vooral op huurwoningen vanaf 900 euro per maand, maar dit is te duur voor veel middeninkomens.
- Aandachtsgroepen zijn onvoldoende in beeld. De belangrijkste zijn jongeren/starters en middeninkomens. Daarnaast is er onvoldoende passende ouderenhuisvesting. Apeldoorn heeft een specifieke overlegtafel middenhuur met partners in de stad opgericht. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten in met name Apeldoorn en bepaalde wijken in Deventer wordt eerst de opgave in de regio in beeld gebracht (Woonagenda Cleantech regio, 2020).
- Verduurzaming van de bestaande voorraad is de komende jaren nodig. Ook hebben partijen doelen rondom circulair bouwen (De woningmarkt is onvoldoende inclusief (Woonagenda West-Overijssel, 2021).
- Tot slot spelen (indirecte) ontwikkelingen ook een belangrijke rol. Bijvoorbeeld de extramuralisering van ouderenzorg en GGZ. Er liggen rondom o.a. Apeldoorn veel instellingen, waardoor de druk op de woningmarkt verder toeneemt.

Bredere ruimtelijke opgaven komen deels door de landelijke ligging

Ruimtelijke opgaven naast wonen

- Gegeven de krapte is het bouwen van de 'complete stad' een grote uitdaging. De gebouwen duurzaam en met aanvullende (natuur/sport/parkeer) normen realiseren is financieel ingewikkeld om lost te trekken.
 - Vanwege de landelijke ligging en de nabijheid van de Veluwe is de stikstofproblematiek in deze regio een extra beperkende factor. De beperking om te bouwen die hierdoor ontstaat speelt in de hele regio. Hier is een gesprek over nodig tussen rijk en regio: hoe kan toch gebouwd worden, in hoeverre kan voor extra stikstofruimte worden gezorgd?
 - De grootste opgave ligt op binnenstedelijk bouwen. Door verdichting ontstaan knelpunten op lokale wegen. Deze vallen samen met ambities voor het autoluw maken van steden.
 - Het bestaan van beschermde natuurgebieden in de omgeving beperkt ook de mogelijkheden van de gemeenten om meer ruimte voor andere doelen te gebruiken. Dit vergroot de druk op de binnenstedelijke omgeving verder.
 - In bepaalde wijken is sprake van een stapeling van problematiek. Zo is er een grote hoeveelheid verouderde woningen en slecht of zorgelijk verhuurderschap. Dit zet de leefbaarheid onder druk.
- zicht.
- Door woningbouw en het verbeteren van de bestaande woningvoorraad kunnen tevens sociale en economische problemen worden verminderd.
 - Op het gebied van infrastructuur hebben de steden vergelijkbare opgaven rondom bereikbaarheid. Met dit oog wordt in G40-verband gewerkt aan het bundelen van krachten tussen steden om in het kader van 'smart cities' vergelijkbare opgaven. Apeldoorn is mede-voorzitter van deze themagroep (Talking Traffic, 2020).
 - Er liggen potentiële capaciteitsproblemen op het hoofdwegennet (met name A1 corridor) en het spoor. Dit vraagt meer capaciteit op weg en spoor omdat lokale ontsluitingen vol lopen. Op dit moment lijken nog geen grote knelpunten te ontstaan (Kracht van Oost, 2020). In het hoogste scenario in het MIRT onderzoek worden 80.000 woningen gebouwd en dienen aanvullende maatregelen te worden genomen om het verkeerssysteem niet vast te laten lopen (Verstedelijkingsstrategie, 2021).

De regio kent tot 2030 een duidelijke groei

- ▶ Het totale aantal inwoners en huishoudens in de woningmarktregio's Apeldoorn en Zwolle de regio neemt de komende jaren toe. Deze toename is relatief kleiner dan in heel Nederland van 2021 tot en met 2030. Uiteraard zijn er wel forse verschillen binnen de regio te zien wat betreft toename en afname. De steden hebben een duidelijke aantrekkingskracht voor verhuizers uit de Randstad.
- ▶ De woningbehoefte neemt in de regio naar verwachting meer toe dan de groei van het aantal inwoners laat zien. Het aantal een- of tweepersoonshuishoudens groeit met name. Een belangrijke oorzaak is het kleiner worden van het gemiddeld aantal personen per huishouden.
- ▶ De vergrijzing neemt in de twee provincies de komende jaren duidelijk toe. Dit vraagt aanpassing van de woningvoorraad op de veranderende behoefte, om oudere inwoners passende woonruimte te bieden en daarmee tevens het vrijkomen van (gezins)woningen mogelijk te maken.

Jaar	Inwoners absoluut (ABF, bevolkingsgroei)	Inwoners toename relatief (ABF)	Huishoudens absoluut (ABF huishoudensgroei)	Huishoudens toename relatief (ABF)
2021	1.022.420	Nvt	443.320	nvt
2025	1.038.000	1,5% (NL 2,3%)	457.380	3,1% (NL 3,7%)
2030	1.059.590	3,6% (NL 5,1%)	474.650	7,0% (NL 7,8)

De knelpunten worden duidelijker maar lijken niet extreem

- ▶ Het tekort aan nieuwe woningen stijgt richting 2025 maar is gemiddeld relatief laag ten opzichte van het gemiddelde van Nederland. Er is echter duidelijk sprake van krapte. Zo is het aantal woningen op de markt in de drie steden de afgelopen twee jaar verder gedaald (NVM woningmarktrapportage Q2, 2021).
- ▶ De verhouding tussen de bouwopgave en plancapaciteit is relatief laag. De plancapaciteit is sterk toegenomen in de provincies Gelderland en Overijssel. Dit betreft uiteraard een ander, groter gebied dan de desbetreffende regio. Desondanks lijkt eenzelfde conclusie gerechtvaardigd voor de regio Deventer, Zwolle en Apeldoorn. Dankzij de toegenomen plancapaciteit is de verwachting dat het woningtekort afneemt (ABF inventarisatie plancapaciteit mei 2021).
- ▶ De realisatiegraad van sociale huurwoningen is de komende jaren voldoende. Richting 2030 ontstaat een tekort maar scoort de regio relatief hoog ten opzichte van woondealgebieden. De mutatiegraad is laag, waardoor woningzoekenden weinig kans hebben een betaalbare woning.

Jaar	Hele regio tekort absoluut (ABF dashboard)	Hele regio Realisatiegraad social (Opgave en middelen)	Ambitie nieuwbouw 2030* (opgave regio)	Tekort absoluut Woningmarkt regio Apeldoorn/Zwolle (ABF dashboard)	Jaar	Raming woningtekort absoluut 2030 (ABF)	Relatief
2021	-2/3% (NL -3,5)	100%	21.000	6.310 / 4.740	Overijssel	10.300	1,9%
2025	-2,3/3,2% (NL -3,8, woondeals 5,70)	100%		6.910 / 5.590	Gelderland	29.600	3,0%
2030	-1,4/2% (NL -2,7, woondeals 3,8%)	98%		4.530 / 3.520	Nederland	234.600	2,7%

Binnenstedelijk worden grote aantallen woningen gebouwd

- Tot 2030 worden de volgende aantallen nieuwbouwwoningen voorzien:
 - Binnen de Cleantech regio (waaronder de gemeenten Apeldoorn, Deventer en Zutphen) is de opgave 14.000 tot 21.000 woningen (Woonagenda Cleantech Regio 2018).
 - De provincie Overijssel heeft de ambitie om tot 2030 in totaal 60.000 woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad (Woonagenda West-Overijssel, 2021). De periode tot 2025 wordt gebruikt om de bestaande harde plancapaciteit te realiseren en de zachte plancapaciteit door te ontwikkelen.
 - Zwolle verwacht in dezelfde periode zo'n 10.000 tot 12.000 woningen te bouwen.
 - Deventer voegt tot 2030 in of zeer nabij de binnenstad 1.500 woningen toe (Bidbook Deventer 2030).
- Elders in de regio worden in absolute en vooral relatieve aantallen ook grote aantallen woningen toegevoegd. Voor de gemeenten waar dit voor geldt wordt financiële steun bij de provincie gezocht. Dit betreft bijvoorbeeld de huisvesting van jongeren en jonge huishoudens (Evaluatie Woonagenda Cleantech regio, 2020).
- De periode 2030 tot 2040 valt buiten de scope van dit onderzoek maar speelt op de achtergrond ook mee omdat dit een beeld geeft van de voorbereidingen die nu al getroffen zouden moeten worden.
 - De regio Zwolle kijkt in het kader van het MIRT onderzoek bereikbaarheid Zwolle e.o. naar drie woningbouwscenario's, met respectievelijk een toename van 40.000, 65.000 en 80.000 woningen (Verstedelijkingsstrategie, 2021). Dit is inclusief Zutphen en Kampen.
 - In Apeldoorn wordt uitgegaan van 20.000 extra woningen. In Deventer wordt de woningbouwproductie van 350 naar 700 woningen per jaar verhoogd. Tot 2040 zou de toename in Deventer daarmee neerkomen op ruim 13.000 woningen.
- De beoogde woningen vragen vaak ook investeringen op het gebied van mobiliteit, omdat de verdichting of het ~~afbreken~~ van nieuwe wijken de bestaande druk op weg en spoor verhoogt.

Huurmarkt en koopmarkt staan in verschillende mate onder druk 1/2

- ▶ Met name de huizenmarkt in Zwolle en, in mindere mate, Apeldoorn is relatief sterk verhit. De gemiddelde prijs per vierkante meter is in Zwolle het hoogste. De krapte-indicatoren van de NVM laten zien dat de woningmarkt in sterke mate 'vast' zit.
- ▶ De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn in de grote steden hoog. De prijzen van sociale huurwoningen zijn relatief weinig gestegen.
- ▶ De leefbaarheid staat onder druk in delen van de regio. Dit geldt zeker voor een deel van de wijken in verschillende steden. Zo is de leefbaarheid in vijf wijken van Deventer onvoldoende op bijna alle of alle terreinen. Delen van Apeldoorn en Zwolle scoren zwak op meerdere terreinen, waaronder wonen en fysieke leefomgeving.

Gemeente	Verhitte gemeente plaats (BDP hittekaart)	Wachttijden sociale huur (Autoriteit woningcorporaties)	Looptijd verkoop (Q2 2019)	m2 prijs woonhuis (NVM)	Afwijking prijsvraag (CBS)	Leefbarometer-total (BZK)	Leefbarometer - wonen (BZK)
Zwolle	29	7 jaar 4 maanden	21 dagen	2.650	2,3%	Deels zwak	Zwak tot bovengemiddeld
Apeldoorn	47	7 jaar 9 maanden	37 dagen	2.500	0,0%	Deels zwak	Zwak tot bovengemiddeld
Deventer	85	8 jaar 2 maanden	29 dagen	2.300	1,5%	Deels onvoldoende	Ondergemiddeld tot gemiddeld

Huurmarkt en koopmarkt staan in verschillende mate onder druk 2/2

- Bij het vergelijken van de ontwikkeling van de huurprijzen bekijken we een (net) andere regio-indeling dan hiervoor.
- De prijzen van koopwoningen zijn vooral op de Veluwe sterk gestegen. Voor specifieke groepen komen de toenemende druk op de woningmarkt als een extra probleem. Dit betreft bijvoorbeeld spoedzoekers en personen die nog geen of een onderbroken woon carrière hebben na verblijf in een zorginstelling.
- Ook huurprijs van corporatiewoningen is in 2020 gestegen, maar iets minder dan het gemiddelde in Nederland. Dit geldt ook voor de verhouding van de gemiddelde huurprijs ten opzicht van de maximale huur die gevraagd mag worden.

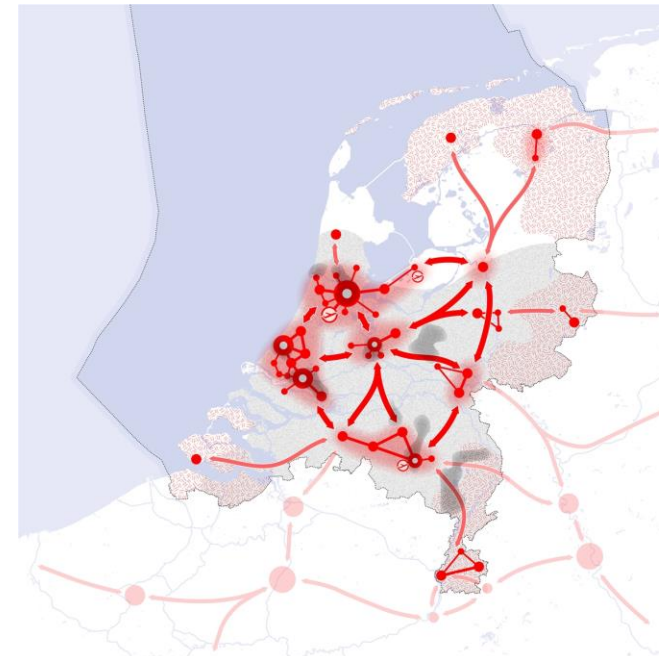
	Prijs-ontwikkeling koop (CBS)	Stijging huurprijs corpo woningen (Aedes)	% Gem. huurprijs / max. huur (Aedes)
Veluwe	12,9		
ZuidWest Overijssel	6,8	Zwolle/Driesteden 2,0% (NL 2,7%)	hele regio 69% (NL 71,3%)
Noord Overijssel	7,1		

Door regio verwachte meerwaarde bestaat uit vergroten urgentie

- De regio ziet meerwaarde van aanvullende inzet van het rijk op de volgende punten. De regio benadrukt dat deze behoeften en eventuele aanvullende inzet bestaande trajecten kunnen aanvullen en versnellen.
- In samenhang brengen van verschillende zaken die lopen is een van de belangrijkste doelen. Dit kan door een structuur op te zetten met bestuurders, bewindspersonen, directeuren, die elkaar regelmatig treffen. Via een regulier overlegmoment kan volgens de regio gezorgd worden voor:
 - Het zichtbaar maken van urgentie opgaven bij ministerie van BZK en andere departementen.
 - Een bindend bestuurlijk traject tussen rijk, provincies Gelderland en Overijssel en de Cleantech Regio, in aanvulling op de bestaande afspraken die met Zwolle zijn gemaakt.
 - Aanvullend en bindend bestuurlijk traject, in aanvulling op de reeds gemaakte afspraken zoals de Verstedelijkingsstrategie over wonen, werken en mobiliteit (regio Zwolle) en het MIRT onderzoek naar mobiliteit (Zwolle en omgeving) en de lopende versnellingsafspraken.
 - Een grotere kans maken op financiering middels o.a. WBI en verdeling van stikstofruimte. Daarnaast bestaat de behoefte aan financiering van ruimtelijke investeringen en het vergroten van de investeringsruimte van corporaties. Dit betreft juist ook die op andere terreinen, zoals mobiliteit. De noodzakelijke investeringen op dit gebied hebben veelal een onrendabele top.
- Wat de verschillende thema's betreft zien we de volgende meerwaarde:
 - Binnenstedelijk: kennis op te doen om hier versneld plannen te realiseren. Hoe versnel je, bijvoorbeeld door slimme fasering van de financiering en financiering van bovenplanse kosten? Hoe gaan gemeenten om met inspraakprocedures? Juist deze gebieden zijn complex en vragen soms langere tijd om te ontwikkelen.
 - Buitenstedelijk: wat voor randvoorwaarden moet aan voldaan worden om hier snel te kunnen bouwen, als binnenstedelijke locaties niet voldoende mogelijkheden bieden?
- Excessen/doelgroepen:
 - Realisatie van flexwoningen biedt kansen voor spoedzoekers en andere doelgroepen die tijdelijke huisvesting zoeken. Dit betreft bijvoorbeeld de huisvesting van arbeidsmigranten.
- Integrale gebiedsontwikkeling: de verstedelijkingsstrategie van Zwolle loopt al, daarnaast zoekt de regio ook investeringen op knelpunten op andere plekken in de regio.
- Ruimtelijke kwaliteit: de kwaliteit van het landschap, vooral ook het samengaan van woningbouw en het behouden van de natuur.

Gemeenten werken binnen verschillende bestaande trajecten aan hun gemeenschappelijke opgaven

- De regio maakt ten dele al gebruik van het bestaande gebiedsgerichte instrumentarium dat landelijk wordt aangeboden. De grote steden verschillen in de mate waarin ze op dit moment al meedoen aan trajecten bedoeld voor financiering van woningbouw. Het zwaartepunt ligt op dit moment bij de regio Zwolle, mede vanwege de keuzes die landelijk zijn gemaakt:
 - Zwolle heeft middelen uit de WBI ontvangen en is een van de 14 grootschalige versnellingslocaties. De gemeente dong niet mee naar middelen uit het VHF vanwege ontbrekende capaciteit en tijd. De gemeente werkt aan een Verstedelijkingsstrategie en is een NOVI gebied. Het maakt onderdeel uit van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarbij in het kader van de NOVI verstedelijking wordt gekoppeld aan de ontwikkeling van infrastructuur (zie kaart rechts).
 - Deventer ontving ook middelen van de WBI en heeft een aanvraag aan het VHF ingediend (niet toegekend). De versterking van de leefbaarheid is een van de pijlers van het huidige gemeentelijke woonbeleid gegeven de grote opgave (Woonvisie, 2018)
- Apeldoorn heeft twee WBI-vragen ingediend voor de derde tranche. Voor het VHF behoorde de gemeente niet tot het prioritaire gebied. Om die reden is geen aanvraag ingediend.
- Twee steden binnen de regio hebben middelen vanuit de WBI toegekend gekregen (WBI, 2020). In de eerste tranche betrof dit Deventer, in de tweede tranche Zwolle.



Stedelijk netwerk Nederland en stedelijke regio's, waaronder respectievelijk Zwolle en Deventer en Apeldoorn. Bron: NOVI

Gemeenten zien potentiële meerwaarde in verschillende vormen

- De regio geeft aan veel meerwaarde te zien in samenwerking met het rijk middels een bestuurlijk traject. Dit kan niet alleen bij de rijksoverheid maar ook binnen de regio de urgentie vergroten. Als de woningbouwopgave en andere knelpunten hoger op de politieke agenda komen kan dit leiden tot snellere en ambitieuzere maatregelen.
- Een uniform overlegmoment tussen Rijk en regio kan de verschillende trajecten aan elkaar verbinden en daarmee de samenhang versterken en versnellen.
- Dat de regio in twee provincies valt, vergroot de complexiteit om in samenhang te werken aan de bestaande opgaven. Hier kan een samenwerking met het rijk juist voor een doorbraak zorgen.
- Specifiek voor de driehoek van deze steden kan een overkoepelend overleg meerwaarde bieden omdat er twee provincies betrokken zijn. Dit compliceert de samenwerking maar is niet ongewoon zoals het addendum van de woondeal regio Utrecht laat zien dat recent gesloten is met de regio Amersfoort.
- Binnen de regio kan dan weer gekeken worden wat de specifieke noodzaak is voor de gehele regio en voor deelregio's, bijvoorbeeld de drie gemeenten of voor het gemeentelijk en meer landelijk gebied.
- Door het verkrijgen van een eigen status zou de regio mogelijk meer kans maken bij (eventuele) volgende rondes van financieringsinstrumenten zoals de WBI en het VHF.
- De regio heeft tevens behoefte aan een integrale aanpak. Een traject dat de opgaven op het gebied van wonen, mobiliteit en andere (ruimtelijke) domeinen in samenhang aanpakt zorgt dat een oplossing op het ene domein niet conflicteert met een knelpunt in een ander domein. Zo is meer woningbouw belangrijk, maar vraagt dit ook aanvullende maatregelen op het gebied van infrastructuur en mobiliteit.
- Tot slot kan met (deel)opgaven rondom arbeidsmigranten en doelgroepen gebruik worden gemaakt van aanpalende trajecten en pilots. Voor een deel zijn hier al onderzoeken naar uitgevoerd en wordt nieuw beleid van het (nieuwe) kabinet verwacht. Dit betreft bijvoorbeeld de implementatie van de aanbevelingen van het aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (Kamerbrief maart 2021).

Weging

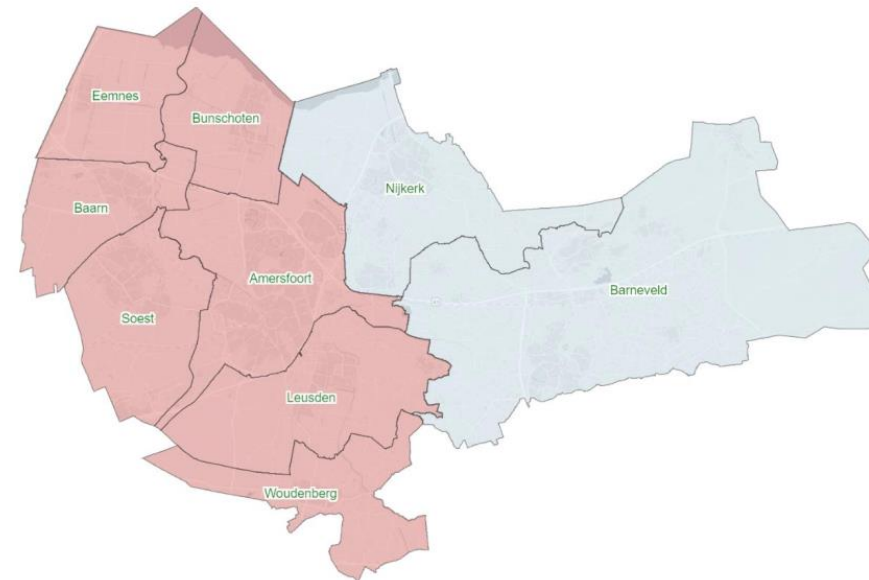
- De huidige inzet draagt bij aan het verkleinen van de knelpunten op de woningmarkt, maar voorkomt niet dat er de komende jaren grote uitdagingen overblijven. De regio als geheel vertoont op onderdelen samenhang. Daarbinnen lijkt sprake te zijn van verschillende opgaven in de deelgebieden Zwolle en Deventer/Apeldoorn.
- Woningbouw is de belangrijkste opgave. Deze liggen met name in stedelijk gebied, met een zwaartepunt in en om Zwolle. De regio kent duidelijk grote opgaven op de woningmarkt. Dit vertaalt zich ook in de huidige participatie in landelijke trajecten. De verschillen binnen de regio zijn ook goed te zien. Zo is de krapte in Zwolle hoger dan in Apeldoorn en Deventer, met name op het gebied van koopwoningen. In de sociale huursector zijn de uitdagingen in deze laatste twee steden weer groter.
- Gegeven de verschillende programma's en overleggen die al lopen, is het de vraag op welke geografische schaal aanvullende afspraken van meerwaarde zijn. Is dit op regionaal niveau of vooral voor de gemeenten waar minder afspraken mee gemaakt zijn dan met Zwolle?
- Een deel van de knelpunten rondom betaalbaarheid lijkt hooguit deels opgelost te kunnen worden middels gebiedsspecifieke afspraken. Om bijvoorbeeld het investeringsvermogen van woningbouwopgaven zoals versnelling en excessen van woningbouw lijken in eerste instantie ook hoofdzakelijk te kunnen worden opgelost middels landelijke regelingen.
- Bij het versnellen van de woningbouwopgave ligt er een specifieke uitdaging om binnenstedelijk te bouwen. Op deze complexe gebieden kost het bijvoorbeeld extra tijd voor inspraak, uitplaatsing van bedrijven en bodemsanering, of is eerst duidelijkheid over aanvullende maatregelen op het gebied van mobiliteit nodig. Deze maatregelen leiden tot bovenplanse kosten en een beroep op gemeentelijk (specialistisch) personeel, maar zonder lukt het niet om de kansen te benutten.
- Naast de woningbouwopgave liggen de grootste uitdagingen in de regio op het gebied van leefbaarheid en passende woningen. In verschillende gebieden binnen de regio is de komende jaren toenemende kwantitatieve en kwalitatieve uitdaging. Zonder ingrepen worden niet de juiste woningen gebouwd en ontstaan geen gemengde wijken.
- Bereikbaarheid van binnenstedelijke en buitenstedelijke gebieden vraagt tevens infrastructurele investeringen. Naast bestaande knelpunten leidt de geplande woningbouw tot mogelijke capaciteitsproblemen en toename van (onwenselijke) mobiliteit.



Regio Amersfoort

De regio heeft zich verenigd in het kader van het addendum

- Deze regio heeft een andere status dan twee voorgaande regio's. In regio Amersfoort is in juli 2021 een overeenkomst gesloten, als addendum bij de woondeal regio Utrecht.
- Naast de gemeente Amersfoort zijn de gemeenten Baarn, Barneveld, Bunschoten, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg, plus de provincies Gelderland en Utrecht (zie rechts). Tevens tekenden acht woningcorporaties mee, plus uiteraard het ministerie van BZK.
- De woondeal is een addendum bij de eerder gesloten woondeal van de regio Utrecht. Deze partijen tekenden ook mee als onderschrijving van de opgaven.
- Het opstellen en ondertekenen van de woondeal heeft op dit moment al bijgedragen aan het vergroten van de gemeenschappelijkheid en samenwerking tussen de deelnemende gemeenten.
- We beschrijven de opgave en de uitdagingen bij het realiseren van de woondeal. De woondeal is een startpunt van het beleid, niet het eindpunt. De Woondeal is staand beleid dat wordt versneld. Daarnaast komt er een kwartiermaker waarvoor de regio proceskosten vergoedt.



De regio Amersfoort. Rood is provincie Utrecht, blauw is provincie Gelderland. Bron: Woondeal regio Amersfoort

Versnelling van de woningbouw is de meest urgente opgave

- De woondeal richt zich op vijf opgaven die in verband staan met het woondomein. Bij het uitvoeren van de afspraken in de gesloten woondeal ziet de regio voor de vijf opgaven de volgende aandachtspunten.
- Woningbouw en woningmarkt. Het gaat om het relatieve en kwalitatieve tekort om het huidige tekort terug te brengen en de verwachte huishoudensgroei op te vangen. De totale behoefte tot 2030 staat in de tabel rechts (Addendum bijlage I).
- Bereikbaarheid en Multimodaliteit: het ministerie van IenW wordt zoveel mogelijk betrokken. Zitten alleen haakjes in de huidige woondeal. De uitdaging is deze zo goed mogelijk te gebruiken
- Betaalbaar en passend aanbod zijn op dit moment niet voldoende voor aandachtsgroepen. Bijvoorbeeld passende woningen voor het combineren van wonen en zorg.
 - In het addendum wordt specifieke aandacht besteed aan aandachtsgroepen: woningen voor jongeren die uitstromen uit jeugdzorg en maatschappelijke opgaven, maar ook ouderen, daklozen en statushouders. Hiervoor brengen de gemeenten allereerst de omvang van de opgave voor de komende jaren in beeld. Vervolgens wordt ook gekeken naar de financiering van tijdelijk aanbod en van structureel aanbod.
- Vitale wijken: het kwalitatief verbeteren van o.a. leefbaarheid in specifieke buurten.
- Duurzaam, groen en circulair bouwen: dit vraagt ook inzet van het ministerie van EZK omdat dit departement vergunningen verleent voor geothermie / verduurzaming: door versnelde vergunningverlening komt dit op gang.
- Tot slot is ook een vooruitblik belangrijk. De regio werkt aan een verstedelijkingsperspectief: na 2030 zijn er ook grote opgaven.

	Utrechtse gemeenten	Gelderse gemeenten	Totaal regio Amersfoort
Tot 2030	17.500	5.500	23.0000

Naast wonen speelt ook de krapte op andere terreinen

Welke knelpunten zijn er? Hiervoor baseren we ons met name op de knelpunten en opgaven die de regio (soms in combinatie met het Rijk, zoals in het addendum) heeft benoemd, in gesprekken en regionale documenten.

Wonen

- Sociale vernieuwing: Amersfoort opereert vanuit de brede welvaartsgedachte, complete stad willen zijn. Dit vraagt een combinatie van maatregelen op verschillende domeinen.
 - De complete stad bouwen is een opgave gezien de kwantitatieve opgave (zie versnelling) en de kwalitatieve opgave. Dit laatste heeft met name met de betaalbaarheid te maken en opgave voor vernieuwing bestaande voorraad. Ook is het van belang om specifieke soorten woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Dit betreft met name betaalbare appartementen voor kleine huishoudens.
 - Leefbaarheid is met name in bepaalde wijken in Amersfoort (o.a. in Soesterkwartier en Schothorst) een probleem, maar ook in delen van Nijkerk, Soest en Bunschoten.
- Integrale gebiedsontwikkeling:
 - In de perceptie van de regio is er noodzaak tot het verbreden van een weg bij Woudenberg. De provincie ziet hier tot nu toe nog geen noodzaak toe. Het is de vraag of het rijk op dit onderwerp een rol dient te spelen.

Ruimtelijke opgaven naast wonen

- Binnenstedelijk bouwen leidt tot grotere druk op het verkeerssysteem. Meer mobiliteit betekent ook meer gebruik van landelijke wegen in de omliggende gebieden. Daarom wordt binnen de woondeal addendum de koppeling tussen mobiliteit en woningbouw gelegd.
- De beoogde bouw van nieuwe woningen vraagt duidelijke investeringen in de capaciteit van personenvervoer op weg en spoor.

De regio groeit relatief sterk

- Het totale aantal inwoners en huishoudens in de woningmarktregio Amersfoort neemt de komende jaren toe. Deze toename is relatief groter dan in heel Nederland van 2021 tot en met 2030. Het zwaartepunt ligt met name in de gemeente Amersfoort.
- Binnen de woningdeal regio (die iets groter is en meer landelijke gemeenten bevat dan de woningmarktregio) is de toename nog steeds relatief groot maar minder erg dan deze cijfers laten zien.
- De vergrijzing (in de provincie Utrecht) neemt toe maar is lager dan landelijk. Hierbij is wel een belangrijk verschil tussen de grote steden (Utrecht en Amersfoort) en de meer landelijke gebieden.

Jaar	Inwoners absoluut (ABF, bevolkingsgroei)	Inwoners toename relatief	Huishoudens absoluut (ABF huishoudensgroei)	Huishoudens toename relatief	Vergrijzing% 75+ (Primos prognose 2019 – prov Utrecht)
2021	325.000	Nvt	140.610	nvt	
2025	334.000	2,8% (NL 2,3%)	147.090	4,6 (NL 3,7%)	8,8%
2030	345.000	6,2% (NL 5,1%)	154.750	10,1 (NL 7,8)	10,0%

De knelpunten nemen toe maar lijken niet extreem

- ▶ Het tekort aan nieuwe woningen stijgt richting 2025 maar is gemiddeld relatief laag ten opzichte van Nederland en zeker ten opzichte van de woondealregio's. De plancapaciteit is op dit moment niet voldoende t.o.v. de behoefte. Een deel van de plancapaciteit is op dit moment niet hard (Woondeal addendum).
- ▶ Huur: de realisatiegraad van sociale huurwoningen is de komende jaren niet voldoende maar relatief hoog ten opzichte van woondealgebieden. De wachttijden zijn in de grote steden relatief hoog. De prijzen van sociale huurwoningen zijn relatief weinig gestegen.

Jaar	Ambitie nieuwbouw 2030 (regio)	Tekort absoluut (ABF)	Tekort (ABF)	Realisatiegraad social (Opgave en middelen)	Plancapaciteit tov woningbehoefte (ABF)
2021		4.210	-3,0% (NL -3,5)	99%	
2025		3.740	-2,5% (NL -3,8, woondeals 5,70)	100%	
2030	23.0000	1.710	-1,1% (NL -2,7, woondeals 3,8%)	95%	77%

Aantallen te bouwen woningen staan opgenomen in het addendum bij de woondeal

Toelichting op de ambitie van de nieuwbouw tot 2030

- De gemeenten, provincies en rijk hebben in het kader van het addendum een overzicht opgesteld van de te bouwen woningen.
- Het versnellen en realiseren van deze aantallen is de grootste opgave. Bij versnelling nieuwbouw gaat het om 23.000 nieuwe woningen tot 2030. Het grootste gedeelte van deze woningen moet tussen 2021 en 2025 worden opgeleverd. Dit wordt binnen de woondeal afgesproken.
 - Het grootste deel van de woningen komt in de gemeente Amersfoort. De opgave komt dus niet alleen binnen de grootste gemeenten te liggen.
 - Grote locaties waarvan op dit moment nog knelpunten zijn staan in de tabel rechts (bijlage II bij Addendum). Het meest voorkomende probleem is een gebrek aan ontsluiting en programma.
 - Daarnaast zijn er versnellingslocaties van zo'n 4.500 woningen waarvan de planning op dit moment zonder aanvullende inzet lijkt te worden behaald.
 - De opgaven in de regio Amersfoort worden expliciet gekoppeld aan die in de hele randstad en specifiek die binnen de regio Utrecht. De woningmarkt in de regio heeft sterke verbinding met die in de regio Utrecht en die binnen de MRA. Voor nieuw te ontwikkelen locaties (zie boven), liggen er aanvullende opgaven op het gebied van transformatie en ontsluiting.

Project	Gemeente	Aantal woningen
Langs Eem en spoor	Amersfoort	4.000
De Hoef-West	Amersfoort	2.800
Vathorst Bovenduist	Amersfoort	2.500
Centrum stationsomgeving	Barneveld	1.000
Havenkom	Nijkerk	500
Soesterberg-Noord	Soest	450
Diverse inbreidingslocaties	Soest	1.000
Diverse inbreidingslocaties	Eemnes	150
Dalweg	Soest	150

Met name koopmarkt staat onder druk

- ▶ Het tekort aan huizen is op dit moment groot maar neemt af richting 2030, zeker in vergelijking met het landelijke gemiddelde en de woondealregio's. De plancapaciteit is bijna een kwart lager dan gewenst.
- ▶ De woningmarkt is relatief sterk verhit. Amersfoort staat daarbij tussen grote steden en kleine maar dure gemeenten in. De prijzen zijn (in de regio Utrecht als geheel) relatief sterk gestegen.
- ▶ Huur: de realisatiegraad van sociale huurwoningen loopt richting 2030 sterker achter. De wachttijd is onbekend. De prijzen van sociale huurwoningen is ongeveer gemiddeld ten opzichte van heel Nederland.
- ▶ De leefbaarheid in de regio is tegelijk goed. Wel staat deze in de meer landelijke gebieden enigszins onder druk. De beoogde nieuwbouw van woningen kan bijdragen aan het verbeteren van het voorzieningenniveau.

Gemeente	Plaats verhitte gemeente (BDP hittekaart)	Huurprijs corpo woningen	% Gem. huurprijs / max. huur	Prijsontwikkeling koop	Looptijd verkoop (Q2 2019)	m2 prijs woonhuis (NVM)	Afwijking prijsvraag (CBS)	Leefbarometer - total (BZK)	Leefbarometer - wonen (BZK)	Netto huurquote (prov. Utrecht)
Amersfoort	20	Amersfoort/ Noord Veluwe 2,2% (NL 2,3)	67,6% (NL 71,3%)	Utrecht 151,6	29 dagen	3.025	13,9 (Utrecht)	Goed	Goed	26,1%

De belangrijkste behoeftes zijn recent vastgelegd

De regio ziet meerwaarde van aanvullende inzet van het rijk op de volgende punten.

Behoeftes vanuit regio

- Inhoudelijk en in de uitvoering en samenwerking:
 - Samenhang brengen in verschillende zaken die lopen, door een structuur op te zetten met bestuurders, bewindspersonen, directeuren, die elkaar regelmatig treffen. Zo kunnen bestuurlijk besluiten worden genomen.
 - Doel is daarnaast meer financiële middelen te verzekeren. Dit kan doordat rijksafspraken leiden tot grotere kans op financiering.
 - Afspraken met het rijk helpen de regio ook in het gezamenlijke proces door het verhogen van 'de druk op de ketel' om binnen een bepaalde periode tot afspraken te komen zorgt om de inliggende gemeenten aan elkaar te binden en meer eenduidige richting te geven.
 - Versnelling: centraal staan vragen over het 'hoe' om de bestaande en zachte plancapaciteit zo snel mogelijk te realiseren.
 - Binnenstedelijk: hoe versnel je, ondanks inspraakprocedures? Het ontbreekt hier aan ambtelijke capaciteit en expertise om de beoogd planning van versnellingslocaties te halen.
- Buitenstedelijk: wat voor randvoorwaarden zijn hier mogelijk, in de financiële en procedurele sfeer? Daarbij vooral ook financiering van ruimtelijke investeringen, investeringsruimte corporaties.
- Excessen/doelgroepen: naast absolute aantallen is ook de kwaliteit belangrijk.
 - Betaalbaarheid gelden knelpunten voor die ook voor andere steden met een krappe woningmarkt gelden
 - De woondeal biedt in de optiek van de regio ook de gelegenheid om een deel van het landelijke beleid te regionaliseren. Bijvoorbeeld afspraken om te kijken naar regionalisering (noodknop, liberaliseringsgrens huur) kan regelingen verbeteren.
- Integrale gebiedsontwikkeling:
 - Verschillende opgaven, met name gericht op faciliteren mobiliteitstransitie bij toenemend aantal bewoners en uitdagingen in landelijk gebied.
- Sociale vernieuwing: de leefbaarheid in sommige delen, zowel de gemeente Amersfoort als meer landelijke gemeenten, staat onder druk.

Verwachte meerwaarde rijk ligt met name in uitvoering

Bestaande mogelijkheden

- In de regio lopen op dit moment verschillende trajecten:
 - De regio heeft middelen uit de tweede tranche van de WBI toegekend gekregen
 - Zoals eerder aangegeven is er wel een addendum bij de woondeal regio Utrecht gesloten.
- Op het VHF maakt de regio geen aanspraak en de regio is geen versnellingsgebied.

Potentiële meerwaarde rijksinzet

- De uitvoering van de woondeal is nu de belangrijkste volgende stap (zie volgende pagina).

Weging

- We zien de volgende conclusies op basis van de opgaven en de meerwaarde, aangegeven door de regio.
- De regio vertoont steeds meer kenmerken van de krapte die ook in grotere steden van Nederland te zien is. De woningmarkt in met name de gemeente Amersfoort lijkt wat dat betreft sterk op die in de woondealregio's.
- De relatie met andere gemeenten in de provincie Utrecht is belangrijk. Door de capaciteit binnen de regio Amersfoort te vergroten kan de druk op de woningmarkt in de gemeente Utrecht en omstreken afnemen. Het sluiten van het addendum kan de samenwerking tussen de bestaande woondealregio en de regio Amersfoort versterken.
- Omdat de addendum woondeal al gesloten is, zit de meerwaarde met name in de uitvoering en samenwerking (zie ook deel 2 van de woondeal). Veel van de afspraken zijn intentioneel van aard, of zijn een eerste stap richting een oplossing. Bijvoorbeeld het oprichten van een versnellingstafel voor publieke én private partijen. Of deze wordt opgericht en in hoeverre deze effect heeft, bepaalt de mate waarin de woondeal succesvol blijkt om de gestelde doelen te behalen. Het valt niet binnen de scope van de regioscan om een uitspraak te doen over de mate waarin de huidige afspraken in het addendum voldoende zijn om tot realisatie te komen.

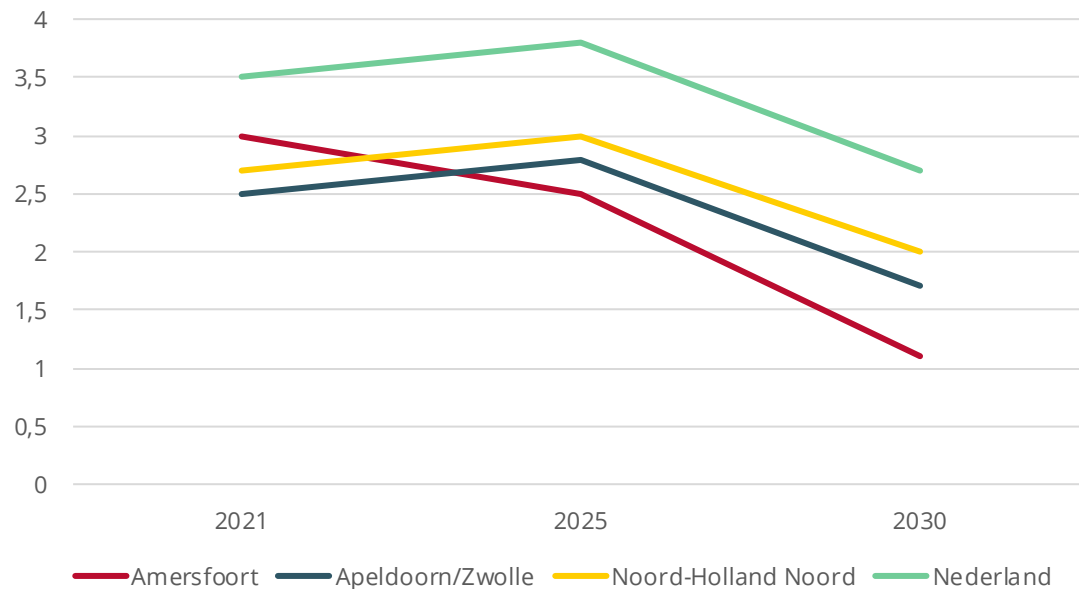


Conclusie

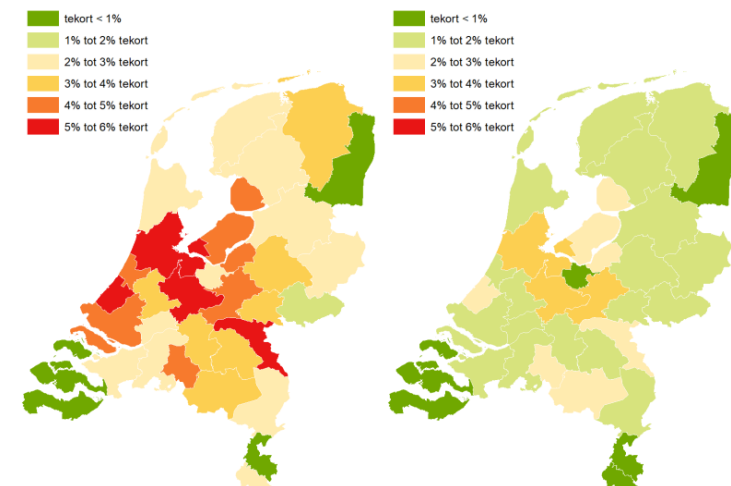
Woningtekort in regio's minder hoog dan gemiddeld

- ▶ Tot slot bekijken we welke opgaven in de regio's hetzelfde zijn, en welke verschillen, wat betreft aard en omvang. Ook kijken we naar verschillen tussen de regio's en andere delen van Nederland, met name het gemiddelde en de zes regio's waar op dit moment woondeals mee zijn gesloten.
- ▶ Tot 2025 stijgt het woningtekort nog, daarna daalt het richting 2030 in heel Nederland, specifiek ook in de drie onderzochte regio's.
- ▶ De hogere cijfers komen met name door hogere tekorten in de (rest van de) Randstad, met name Amsterdam, Den Haag en Utrecht. De hoge cijfers in de Randstad zorgen voor een hoog gemiddeld tekort. Voor een goede vergelijking buiten de Randstad tussen regio's onderling, kan het raadzaam zijn het gemiddeld tekort te beschouwen buiten de Randstad en hiermee de verschillende regio's te vergelijken.
- ▶ Let wel: deze cijfers hebben betrekking op de periode tot 2030. Hierna zijn weer andere opgaven te verwachten maar deze vallen niet binnen de scope van dit onderzoek.

Woningtekort (ABF Primos)



Figuur 3.4: Woningtekort als % van de woningvoorraad naar ABF-woningmarktregio, 2024 (links) en 2035 (rechts); bron: Primos-prognose 2021



Uit: Primos 2021, Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningen

Verschillen in opgaven tussen provincies

- Het woningtekort vertaalt zich de komende jaren steeds minder in een tekort aan plancapaciteit. Het tekort is in de woondealregio's relatief groter dan in de provincies waar de drie onderzochte regio's zich bevinden. Belangrijke nuance daarbij is dat er zowel tussen de woondealregio's als binnen de drie andere regio's belangrijke verschillen zijn.
- Op andere gebieden zijn juist weer hogere opgaven buiten de grote steden te zien. Zo is de vergrijzing in delen van de regio Deventer, Zwolle en Apeldoorn relatief hoog, in delen van HN (De Kop van Noord-Holland) en de minder stedelijke gebieden in de regio Amersfoort relatief hoog. De regio Deventer, Zwolle en Apeldoorn en delen van NHN hebben tevens grote opgaven op het gebied van leefbaarheid. Tegelijk zien we enkele verschillen in de hoeveelheid inwoners van de provincies die zijn of haar gezondheid als matig tot slecht beschrijft. De gemiddelden in de onderstaande tabel weerspiegelen niet volledig de sterke verschillen binnen de regio's. De steden kennen vaak grotere opgaven dan gemiddeld.

	Woning- behoefte 2021-2029	Woningtekort % 2030	Netto plan capaciteit 21-29	Verhouding harde plan capaciteit en opgave 2024	Vergrijzing % 75+	% Matig tot slechte gezondheid	Netto huurquote
N-Holland	145.700	3,5%	220.900	80%	10,4%	10,5	26,1%
Gelderl.	71.500	3,0%	89.600	81%	12,2%	10,5	25,1%
Overijssel	35.200	1,9%	44.000	93%	11,6%	10	24,3%
Utrecht	69.800	3,1%	105.900	87%	10,0%	8,9	25,5%
Woondealr.	388.300	3,8%	588.300	88%	onbekend	onbekend	onbekend
Nederland	644.900	2,7%	961.300	89%	11,5%	11	25,3%

Woningmarkt staat overall onder druk

- De sociale huursector staat in alle regio's onder druk. Wel zien we verschillen in tussen de regio's. Zo zijn sociale huurwoningen relatief goedkoper in de regio Amersfoort/Noord-Veluwe, terwijl hier het aantal sociale huurwoningen dat de komende jaren gerealiseerd wordt juist relatief laag is. Bovendien zijn de opgaven voor corporaties de komende jaren in deze regio ook fors.
- Wat koopwoningen betreft zien we in alle regio's een forse stijging. Deze is duidelijk het grootste in Alkmaar e.o. (als onderdeel van NHN) en in de regio Utrecht, waar de regio Amersfoort deels onder valt.
- De regio's lijken minder onder druk te staan dan de woondealregio's, maar grotere problemen te kennen dan andere (meer perifere) gebieden in Nederland. Dat de problematiek elders (met name in de G4) groter is, betekent geenszins dat de problemen op de woningmarkt in de drie onderzochte regio's beperkt zijn.

2030	Gemiddelde huurprijs/ maximale huur (Aedes, data centrum)	Realisatiegraad sociale huur (Opgave middelen)	Kosten (des)investeringen DAEB voorraad per vhe (ABF)	Prijsindex koopwoningen t.o.v. 2015 (CBS)
NHN	69,0%	99%	19.620	Kop v. NH 146,8 Alkmaar e.o. 151,9
Zwolle/steden driehoek	69,0%	98%	29.220	N-Overijssel 141,9 Zw-Overijssel 143,7
Amersfoort/N -Veluwe	67,6%	95%	30.970	Regio Utrecht 151,6
Nederland	71,3%	77-100%	onbekend-	Nederland 146

Algemene conclusies 1/2

- Op basis van de opgaven per regio trekken we de volgende overkoepelende conclusies.
 - Belangrijke opmerking voorafgaand aan de conclusies is dat de drie regio's verschillen qua ligging, soorten gemeenten en opgaven. Bovendien verkeren zij in andere stadia van samenwerken en het formuleren van hun ambities. Dit maakt dat er beperkt eenduidige conclusies te trekken zijn uit de vergelijkingen tussen de regio's.
1. De opgaven zijn groot, maar niet per se even groot of hetzelfde als in de woondealregio's.
 - De drie regio's lijken daarbij duidelijk van een ander kaliber te zijn. Zo is de krapte in de woondealregio's groter, zijn er minder betaalbare woningen en staat de leefbaarheid meer onder druk. Er zijn duidelijk clusters van regio's te zien met verschillende mate van woningtekort (Primos, 2020). Dit komt met name door de sterke toename van de woningproductie die vanaf 2023 wordt verwacht (Primos, 2021)
 - De drie regio's of een deel daarvan vertonen echter dezelfde kenmerken van krapte. Dit geldt het meest duidelijk voor Amersfoort, maar is ook te zien in de gemeenten Zwolle en Apeldoorn. De verschillen binnen en tussen de drie regio's zijn dus groot.
 2. Het betreft niet altijd gebieden met van oudsher sterke samenhang.
 3. Regio's bevinden zich niet in een vacuüm.
 - Met name de regio's NHN en Deventer-Apeldoorn-Zwolle kennen verschillende soorten gebieden. Naast krappe woningmarkten in de steden kennen de meer landelijke gebieden soms teruglopende inwonersaantallen.
 - Binnen de regio's zien we verschillende soorten opgaven. De steden kennen een algeheel woningtekort. Daarbuiten gaat het om een woningtekort voor specifieke groepen, met name jongeren en jonge gezinnen. Grote delen van de regio's kennen krapte op de woningmarkt, maar andere delen hebben juist last van krimp en andere opgaven gerelateerd aan leefbaarheid en voorzieningenniveau
 - De wisselwerking tussen de woondealregio's en de drie regio's is van belang om in ogenschouw te nemen. Het is aannemelijk dat er een wisselwerking bestaat tussen MRA en NHN aan de ene kant, en Amersfoort en Utrecht en Deventer, Zwolle en Apeldoorn en de Randstad aan de andere kant. Een deel van de oplossing van de krapte in de woondealregio's *kan* liggen in het uitbreiden van de woningvoorraad in deze gebieden die naast de woondealregio's liggen en als overloopgebied functioneren.

Algemene conclusies 2/2

4. Rol provincie en rijk is niet volledig in beeld.

- ▶ Voor de knelpunten die duidelijker regionaal zijn, lijken de opgaven deels op een lager schaalniveau opgelost te kunnen worden, namelijk dat van de provincie. Het is daarbij de vraag welke rol het rijk wil spelen als rijk en provincie geen overeenstemming vinden over bijvoorbeeld buitenstedelijk bouwen.
- ▶ Voor een deel van de opgaven lijkt inzet van provincie en/of rijk niet nodig. Zo beschikken gemeenten over mogelijkheden om hier (meer) voor te zorgen. Bijvoorbeeld de wet maatregelen middenhuur. Of dit afdoende en passend instrumentarium is, betreft een politieke vraag

5. Keuze voor eventuele rijksinzet vraagt meer inzicht in verhouding tussen investeringen en aantal woningen die dit oplevert.

- ▶ De wensen en meerwaarde van rijksinzet van de regio's komt op hoofdlijnen overeen. Dit betreft met name meer financiering, het ontbreken van uitvoeringscapaciteit (plancapaciteit is grotendeels voldoende).
- ▶ Wat dit precies oplevert is nog niet gekwantificeerd. De kwestie is niet zozeer of aanvullende afspraken meerwaarde hebben voor de regio's. Dit is evident het geval. De kern is daarom vooral of dit rechtmatig en doelmatig is gegeven de totale landelijke opgave en de knelpunten rondom financiën en capaciteit die elders in het land waarneembaar zijn. Zo zijn er instrumenten voor een deel van de problematiek die aangekaart wordt (WBI, VHF, programma Leefbaarheid en Veiligheid) maar komen de regio's hier niet voor in aanmerking of doen zij hier om andere redenen niet aan mee.

- ▶ Tevens is onvoldoende zicht op de opgaven voor specifieke doelgroepen. De regio's geven aan dat er (grote) opgaven liggen voor de huisvesting van jongeren, ouderen, arbeidsmigranten en kwetsbare inwoners die bijvoorbeeld uit GGZ-instellingen uitstromen. De omvang van deze opgave is in absolute en relatieve zin (ook in vergelijking met andere regio's) nog niet goed in beeld. Een resultaat van regiospecifieke afspraken zouden afspraken over aantallen te huisvesten aandachtsgroepen kunnen zijn.

6. De feitelijke opgaven leiden niet tot eenduidige vervolgstappen.

- ▶ Wat de wenselijke vervolgstappen zijn, is aan het ministerie van BZK. Daarbij merken we uiteraard op dat er al verschillende trajecten lopen en dat de regio Amersfoort recent een addendum bij een bestaande woondeal heeft afgesloten. Van de algemene knelpunten zoals betaalbaarheid is het de vraag of deze opgelost moeten worden met regionale afspraken of dat hier landelijk beleid voor nodig is. Of dit wenselijk is en zo ja, welk instrumentarium daarvoor ingezet dient te worden, is een politieke vraag
- ▶ De onderliggende vraag is welke rol de rijksoverheid in het algemeen en het ministerie van BZK in het bijzonder wil spelen bij het versterken van opgaven rondom de woningbouw. Hoe prioriteert het rijk de inzet? Welke criteria en procedure geldt hiervoor? Gegeven het huidige woningtekort is het nuttig om hier helderheid over te scheppen.



Meer weten?

☎ (030) 236 30 30

🏢 Andersson Elffers Felix

🌐 www.aef.nl

✉ Mail@aef.nl

19-10-2021

Bijlage: bronnen landelijke gegevens en onderzoeken

Documenten en data

ABF / JIVE. Bevolkingsgroei woningmarktregio's	CBS, staat van de woningmarkt 2020
ABF inventarisatie plancapaciteit mei 2021	Dynamis, woningmarkten 2019-Q2
ABF 2021 vooruitzichten	Autoriteit woningcorporaties, Staat van de corporatiesector, 2020
Aedes, Dashboard regionale data prijzen sociale huurwoningen	Onderzoek opgaven en middelen, 2020
BZK, onderzoek WoON 2018	Motie Koerhuis 32847-736
Bouwfondsgebiedsontwikkeling, hittekaart 2021	Motie Koerhuis-Terpstra 35517-62
CBS, ontwikkeling prijs koophuizen, naar COROP gebied	Motie Koerhuis Dik-Faber 35570-VII-45.
CBS, Vraag en aanbod. Afwijking van transactieprijs t.o.v. de vraagprijs per gemeente 2020	Woningbouwimpuls, 2020

Bijlage: gesproken personen en bestudeerde documenten per regio

Documenten
Regio: Noord-Holland Noord
Verstedelijkingsstrategie Regio Alkmaar-Hoorn, 2020
Ontwikkelagenda Hoornse Lijn, 2020
Programma Bereikbare steden, 2020
Brochure Woondeal, 2020
Masterplan Wonen, 2021
Regio: Deventer Zwolle Apeldoorn
Addendum woonagenda Cleantechregio, 2020
Bidbook Deventer 2030, 2020
Evaluatie en herijking woonagenda 2018, 2020
Factsheet Oost Nederland – AO wonen, 2021
Kracht van Oost, 2020
Omgevingsvisie Apeldoorn 2040, 2020
Talking Traffic, Meer samen bouwen aan slimmere steden, 2020
Woonagenda West-Overijssel, 2021
Woonvisie gemeente Deventer, 2018
Regio: Amersfoort
Woondeal Amersfoort, addendum woondeal U16 regio Utrecht, 2021
Deltaplan woonopgave Amersfoort, 2019

Personen
Regio: Noord-Holland Noord
Jan Paasman, gemeente Schagen
Betty Haubrich en Erik Vos, gemeente Hoorn
André Fictoor, de BUCH
Nico van Ginkel, Martine Berkenbosch, Lutine de Boer, Regio Alkmaar
Jan-Jaap Visser en Jacqueline van Rijn, provincie Noord-Holland
Regio: Deventer Zwolle Apeldoorn
Huibert Verdood en Alexandra Norder, provincie Gelderland
Pieter Schavemaker, gemeente Apeldoorn
Edwin Koning, Cleantechregio Stedendriehoek / regiocoördinator Wonen
Wietse Douwes en Liesbeth Engelsman, provincie Overijssel
Henriëke Selles, gemeente Zwolle
Kitty Schoorlemmer, gemeente Deventer
Regio: Amersfoort
Monike van Duren en Mattijs de Jong, gemeente Amersfoort